

RAPPORT

VURDERING AV

EIGE-LEIGE

NYNORSKHUSET I FØRDE

01.09.2019

Bergen

Solheimsgaten 15, 5058 Bergen

E-postadresse

post@inventura.no

www.inventura.no

Oslo

Karl Johans gate 12J, 0154 Oslo

Telefonnummer

55 13 44 80

Organisasjonsnummer

NO 983 351 417 MVA

Inventura AS har gjennomført en tidlig budsjettkalkyle med bistand fra Rambøll AS, basert på foreliggende og utarbeidede rom- og funksjonsprogram.

Dette romprogrammet, som er oppgitt i netto funksjonsarealer, er av Rambøll tillagt et påslag for å kunne kalkulere med brutto arealer (BTA) som danner grunnlag for gjeldende kalkylemodeller og erfaringstall i byggebransjen. Etter avklaringer mellom SoFt, prosjektledelsen og Inventura i eget møte den 30.09.2019 er denne påslagsprosenten justert noe ned, som følge av at man ønsker å utfordre eventuelle tilbydere og eiendomsutviklere til å foreslå arealeffektive løsninger. I tillegg ønsker man ikke å duplisere tall knyttet til støttearealer og gangsoner, da disse også til dels er lagt inn i oppjustert fellesareal som fremgår av rom- og funksjons-programmet. De justerte tallene er lagt inn i den kalkylen som herved presenteres og som gir grunnlag for våre beregninger, som diskutert og avklart med SoFt og prosjektledelsen.

Foreliggende budsjettkalkyle gir et grovt foreløpig anslag på en totalinvestering for Nynorskhuset for Firda, NRK og SoFt på NOK 186 461 967,- pluss tomt, ikke inkludert uforutsette kostnader. På dette stadiet av prosessen vil det også være naturlig med en usikkerhetsmargin på opp til +/- 30% på kalkylegrunnlaget; dette er foreløpig ikke inkludert i ovennevnte kalkyletall da Rambøll har hensyntatt reelle tall fra utførte prosjekter, og ikke bare tall for Holte Prosjekt og Prisboken, som benyttes som normtall i bransjen. Det er videre tatt utgangspunkt i at SoFT står for 59% av den totale investeringsrammen, før scenetekniske kostnader inkluderes, med en fordeling av kostnader mellom eget areal og fellesareal presentert i tabell 1 nedenfor, under kolonne «Investering».

Det er videre vurdert at spesialtilpasninger for SoFT vil medføre en kostnadsøkning for scenetekniske kostnader. Rambøll har basert sine tall på erfaringstall fra Holte Prosjekt og Norsk Prisbok samt Rambølls egne erfaringstall fra teaterbygninger (se referanser, vedlegg 2). Denne kostnaden er av SoFt og prosjektledelsen revurdert i forhold til forventede, reelle behov basert på innhentede erfaringer fra andre sammenlignbare turnéteatere, og er justert ned i foreliggende kalkyle som presenteres her. Dette forventes å gi en total byggekostnad (basiskostnad) for SoFt på NOK 164 738 030,- eksklusiv andel av tomt.

Tabell 1 Eige/leige

	Investering	Leige pr. år
SoFt	164 738 030	3 988 812
Fellesareal (teater sin del)	30 426 842	2 717 526

Nb! Tomtepris er ikke tatt med i vår investeringskalkyle, men er derimot inkludert i vår leiekalkyle med en anslått totalkostnad på 20 MNOK.

Følgende poster er ikke medtatt i vårt kalkylegrunnlag;

- **Parkeringsareal:** Dette innbefatter spesifiserte biler og sykkelparkering, m.m. Parkering anslås for SoFT å utgjøre NOK 1 510 000 av en totalkostnad på NOK 7 660 000. Parkering for trailer er ikke tatt med i kalkylen på dette stadiet, men forutsettes å bli løst ved utvendig parkering. Parkering for besøkende er ikke medtatt i kalkylen.
- **Utomhusarbeider:** Avhenger av beliggenhet (bymiljø) og vil først fremgå av mottatte tilbud.

Vedrørende leiekostnader er det vanskelig å anslå nøyaktige verdier fram i tid basert på et bygg med til dels høy grad av spesialiserte funksjonsbehov i det som er et relativt lite marked. At dette gjelder et nybygg hvor en stor del av bygningsmassen er dedikert til teatervirksomhet med de tilpasningene dette krever betyr at en eventuell utbygger/eiendomsutvikler vil stille store krav til forutsigbarhet fra SoFT som leietaker. Investeringsrammen vil legge føring for leien huseier må ta for å dekke inn sine kostnader. At deler av bygningen vil utformes med tanke på standard kontordrift endrer lite på dette.

Leien beregnes ved å ta utgangspunkt i forventet yield for utleier, se tabell 2 nedenfor. Brutto yield gis ved leieinntekter/markedsverdi, hvor vi forutsetter en markedsverdi lik investerings-kostnad for bygget. Om vi forutsetter en brutto yield på 4 % og en beregnet markedsverdi på NOK 206 461 967 gir dette en leieinntekt på NOK 8 258 479 for bygget i sin helhet. Av dette skal SoFT etter kalkylene dekke 69,8 % (grunnet ansvar for sceneteknisk utstyr og høyere kvadratmeterpris på teaterarealene), som betyr en husleie på NOK 3 988 812. I tillegg må det påregnes leie av fellesareal og FDV-kostnader, som tilsvarer erfaringtall fra f.eks. Trøndelag Turnéteater. Leie av fellesareal beregnes til NOK 1 776 067 og forventet FDV-kostnad ekskl. renhold beregnes til NOK 941 459 per år, totalt NOK 2 717 526 i felleskostnader. Dette gir en total beregnet husleie pålydende NOK 6 706 338 for SoFT.

Tabell 2 Leieberegninger

Totalkostnad bygg+ eiendom	206 461 967
Forventet brutto yield (leieinntekt/markedsverdi)	4,00 %
Nødvendig leieinntekt for å oppnå yield	8 258 479
SoFTs andel av totalkostnad	69,81 %
SoFTs andel av nødvendig leie	5 764 880
Husleie SoFT-arealer	3 988 812
Husleie fellesarealer	1 776 067
FDV eks renhold	941 459
Felleskostnader	2 717 526
Totalleie SoFT	6 706 338

Vedlegg 1 Kostnadsfordeling SoFT m/u sceneteknisk i forhold til total kostnad

PROSJEKT NR:		PROSJEKT:		Dato: 2019-08-30	
		Nynorskens hus - oversikt fordeling			
Prosjektkostn. kr/m ²		FASE:		Sign. HSEN / MM	
37 151		Kalkyle		Rev. 01	
Bruttoareal: m ² (BTA)		Basiskostnad		SoFt eget areal	
		Total		m2 BTA SoFt eget areal, inkl. kontor + SoFt andel fellesareal (59%)	
5 019		kr 186 461 967		5 019	
				2 915	
				Kalkyle	
				Kalkyle	
				kalkyle	
				NOK	
				NOK	
				NOK	
1	FELLESKOSTNADER			15 535 522	9 180 713
2	BYGNING			64 147 923	39 258 783
3	VVS-INSTALLASJONER			20 696 875	11 878 816
4	EL. KRAFTINSTALLASJONER			12 541 033	7 286 378
5	TELE- OG KONTROLLINSTALLASJONER			6 959 365	4 174 271
6	ANDRE INSTALLASJONER			4 163 985	22 418 043
6.1	Person- og varetransport			1 554 105	902 006
6.2	Sceneteknisk utstyr			0	20 000 000
6.3	Avfall			602 280	349 855
6.4	Fastmontert spesialutstyr			1 003 800	583 091
6.5	Andre tekniske installasjoner			1 003 800	583 091
HUSKOSTNADER (SUM 1 - 6)				124 044 702	94 197 004
7	UTENDØRS			0	0
7.1	Utendørs konstruksjoner			0	0
7.2	Veier og plasser			0	0
7.3	Utendørs infrastruktur			0	0
SUM ENTREPRISEKOSTNADER (SUM 1 - 7)				124 044 702	94 197 004
8	GENERELLE KOSTNADER			25 124 872	13 966 612
8.1	Program			500 000	469 900
8.2	Prosjektering			16 197 036	8 762 041
8.3	Administrasjon			5 286 496	3 040 393
8.4	Bikostnader			980 670	581 297
8.5	Forsikringer, gebyrer			2 160 671	1 112 982
8.6	Diverse			0	0
BYGGEKOSTNAD (SUM 1 - 8)				149 169 574	108 163 616
9	SPESIELLE KOSTNADER			0	0
9.1	Inventar og utstyr			0	0
9.2	Tomt			0	0
9.3	Finansieringskostnader			0	0
9.4	Diverse (kunstnerisk utsmykking)			0	0
10	Merverdiavgift (eks 9.2, 9.3 og 9.	25 %		37 292 393	27 040 904
BASISKOSTNADER (SUM 1-10)				186 461 967	135 204 520
11	Forventede tillegg	15 %		27 969 295	20 280 678
PROSJEKTKOSTNADER (SUM 1-11)				214 431 262	155 485 198
12	Usikkerhetsavsetning	30 %		64 329 379	46 645 560
KOSTNADSRAMME (SUM 1-12)				278 760 641	202 130 758

Vedlegg 2 Referanseprosjekter- Rambøll AS

Estimerte investerings- og produksjonskostnader

Kostnader til forprosjekt er fastsatt ut fra erfaringer med lignende prosjekter og baseres på konseptets størrelse og kompleksitet. Tilsvarende er det for flyttekostnader. Flyttekostnadene er anslag på ressursbruk knyttet til planlegging og gjennomføring av å flytte produksjon fra eksisterende bygg til nye bygg. Flyttekostnaden er størst for K3 og i konseptene hvor det flyttes inn til nye teaterhus, siden disse anses som mest ressurskrevende.

Investering i nytt teaterhus eller ombygging av eksisterende lokaler er basert på relativt nylig oppførte teaterbygg og kulturhus i Norge. Det er skilt mellom store bygninger og mindre bygninger, hvor byggekostnader for store kulturhus benyttes for nybygg i utredningen, mens byggekostnader for mindre kulturhus benyttes når eksisterende bygninger rehabiliteres. Tabellen under viser hvilke teaterbygg og kulturhus som er benyttet som grunnlag for å beregne referansepris per kvadratmeter.

Tabell 12: Byggekostnad, kroner per m² for utvalgte teater og kulturhus i Norge ekskl. mva.

Kulturhus	Stort	Mindre	Åpningsår	Pris/m ² åpningsår	Pris/m ² 2016 ¹³
Den norske Opera og Ballett	X		2008	89 600	114 061
Kilden teater- og konserthus	X		2011	84 000	97 440
Stavanger konserthus	X		2012	70 960	79 617
Stormen, Bodø	X		2014	54 000	57 132
Hamar kulturhus	X		2014	36 800	38 934
Hålogaland teater		X	2002	36 800	60 315
Plassen, Molde		X	2010	32 000	38 528
Bølgen, Larvik		X	2009	35 000	43 000
Bok & blueshuset, Notodden		X	2013	31 000	37 000

Basert på dette blir gjennomsnittlig byggkostnader følgende:

- Ombygging/rehabilitering av scener kr 40 000
- Nybygg kr 75 000

<https://www.rogaland-teater.no/Aktuelt/2016H/PDF%20-%20KVU/KVU%20rapport%20Rogaland%20Teater.pdf>

Utrekning Stjørdal kulturhus	
Totalkostnad inkl. parkering	kr 717 000 000
Totalareal inkl. parkering	15 700
Areal parkering	4 100
Pris parkering per m ²	kr 15 000
Pris parkering totalt	kr 61 500 000
Kostnadsramme per m ² inkl. parkering	kr 45 669
Areal eks. parkering	11 600
Kostnadsramme per m ² eks. parkering	kr 56 509

<http://www.bygg.no/article/1239372>

Tabellen under viser tall hentet fra ulike sammenlignbare prosjekt, samt Holtes prisbok og Norsk Prisbok. Tall fra eldre prosjekt er justert iht. SSBs priskalkulator.

	Kulturhus Holte NOK / m ² BTA NOK / m ²	VGS Norsk prisbok NOK / m ² BTA NOK / m ²	Kontor Norsk Prisbok NOK / m ² BTA NOK / m ²	Sentralbadet (2017) NOK / m ² BTA NOK / m ²	Tall fra tidligere kalkyle		Kilden teater og konsertmus NOK / m ² BTA NOK / m ²	Halogaland teater NOK / m ² BTA NOK / m ²	Plassen, Molde NOK / m ² BTA NOK / m ²	Belgen, Lanik NOK / m ² BTA NOK / m ²	Os Kulturhus, Osseam NOK / m ² BTA NOK / m ²	Mediefag, Volda NOK / m ² BTA NOK / m ²	Stjerdal Kulturhus NOK / m ² BTA NOK / m ²
					USF NOK / m ² BTA NOK / m ²	Se utregning eget ark							
1	FELLESGOSTNADER	1 300	3 230	3 021	3 780	1 539							
2	BYGNING	9 370	12 520	11 832	14 280	12 617							
3	VVS-INSTALLASJONER	5 065	3 728	4 192	2 300	2 300							
4	EL-KRAFTINSTALLASJONER	1 872	2 435	2 498	2 140	1 265							
5	TELE- OG KONTROLLINSTALLASJONER	1 222	1 315	1 324	1 540	685							
6	ANDRE INSTALLASJONER	623	598	633	7 780	361							
6.1	Person- og varetransport					420							
6.2	Sceneteknisk utstyr					6 900							
6.3	Avfall					120							
6.4	Fasmontert spesialutstyr					170							
6.5	Andre tekniske installasjoner					170							
7	HUSKOSTNADER (SUM 1 - 6)	19 472	23 736	23 500	33 630	18 977							
7.1	UTENDØRS	0	0	0	480	10 244							
7.2	Utendørs konstruksjoner	0	0	0	100								
7.3	Veier og plasser	0	0	0	200								
7.4	Utendørs infrastruktur	0	0	0	200								
8	SUM ENTREPRISGOSTNADER (SUM 1 - 7)	19 472	23 736	23 500	34 620	29 221							
8.1	GENRELLE KOSTNADER	2 880	3 884	2 769	10 730	3 665							
8.2	Program		72	21	660								
8.3	Prosjektering	15,00 %	2 748	1 892	5 110								
8.4	Administrasjon	10,00 %	682	486	3 410								
8.5	Bokstnader	2,50 %	103	103	860								
8.6	Forskinger, gebyrer	2 %	359	257	690								
8.7	Diverse		0	0	0								
9	BYGGGOSTNAD (SUM 1 - 8)	22 352	27 620	26 269	45 350	32 626	121 658	64 332	41 094	45 863			
9.1	SPELLE KOSTNADER	5 590	0	0	11 100	6 682	0	0	0	0			
9.2	Tont												
9.3	Finansieringskostnader												
9.4	Diverse (fornæringsutstyr)												
10	Merverdiavgift (leik 9.2, 9.3 og 9.4)	25 %	34 526	33 642	49 365	9 877	30 415	16 083	10 274	11 466			
11	Fornæringsutstyr	15 %	27 950	27 950	49 365	7 408							
12	PROSJEKTGOSTNADER (SUM 1-11)	29074	36 943	35 997	73 340	56 739	152 073	80 415	51 368	57 329	40 000	50 000	56 508
13	USIKKERHEITSAVSETNING	30 %											
14	KOSTNADSRAMME (SUM 1-12)	30 176	39 359	37 679	92 020								

Vedlegg 3 Se rapport fra Rambøll, eget dokument.